

Szakértői esettanulmány a mobil-átjátszótornyok által előidézett ipari szennyezés kártérítési szempontjairól

Horváth Kálmán

DOI: [10.30921/GK.72.2020.3.3](https://doi.org/10.30921/GK.72.2020.3.3)

Absztrakt: A dolgozat egy szakértői esettanulmány keretében a mobil-átjátszótornyok telepítési helyének és üzemeltetési körülményeinek a környező ingatlanokra kifejtett környezetkárosító és forgalmi értékcsökkentő hatását vizsgálja.

Az átjátszótornyok üzemeltetőjének kétségtelen érdeke, hogy a torony helyének kiválasztása során az optimális üzemképességet, valamint gazdaságilag a legkedvezőbb telepítési körülményeket vegye figyelembe. Az optimális telepítési körülmények azonban ellentmondanak a torony környezetében élő lakosság környezetvédelmi és ingatlanforgalmi érdekének. A torony léte és üzemelése ugyanis a környező ingatlanok sérelmére „szükségtelen zavarást” idéznek elő, amely káros hatással van a környéken lakók életkörülményeire, valamint a tulajdonukat képező ingatlanok forgalmi értékére.

Abstract: In the framework of an expert case study, the dissertation examines the environmental and depreciation impacts of installation location and operating conditions of cell phone transmission towers on surrounding real estates.

It is in the undoubted interest of the transmission tower operators to consider optimum performance and the economically most favourable installation conditions when selecting the tower location. However, optimum installation conditions run counter to the environmental protection and property sales interests of the population around the tower. The existence and operation of the tower cause "unnecessary disturbance" to the detriment of the surrounding real estates, which has a harmful effect on the living conditions of those living in the surroundings and on the value of the property they own.

Kulcsszavak: átjátszótorony, környezetszennyezés, ingatlanok forgalmi értéke

Keywords: transmission tower, environment contamination impact, value of the real estates

A Budapest Környéki Törvényszék a vácrátóti 11 önálló ingatlan tulajdonosai, mint felperesek – az átjátszótorony létesítője és üzemeltetője, mint alperes ellen kártérítés iránt indított perében szakértői vizsgálatot rendelt el¹.



Mobil-átjátszótorony. (Illusztráció)

A környezet leírása

Vácrátót község Pest megye északi részén fekvő település. Gépkocsival mind a fővárosból, mind Vác, mind Gödöllő irányából viszonylag jól megközelíthető. A fővárosból az M2-es, illetőleg az M3-as autópályák irányából közelíthető meg. Vasúton a Budapest Nyugati pályaudvarról, illetve Vác felől menetrendszerű közlekedéssel érhető el. Autóbuszal Vác–Gödöllő között közlekedő helyközi járatral közelíthető meg. A fővárostól mintegy 40 km, Váctól mintegy 10 km, Gödöllőtől pedig 20 km távolságra helyezkedik el. Vácrátót község közigazgatási területe 1850 hektár (ha), ebből belterület 186 ha, külterület 1664 ha. Állandó lakosainak száma 1633 fő (2001. évi adat). A település infrastrukturális fejlettségét jellemzi, hogy elektromosenergia-, vezetékesvíz- és csatorna-, valamint vezetékes földgáz-ellátása csaknem általánosnak mondható. Beépítettségére a családi házas jelleg dominál. Beépítési formája hagyományos, általában az utcafrontra, vagy

a telekhatárra telepített lakóházakkal jellemezhető. A község északi részén található az MTA Ökológiai és Botanikai Kutató Intézet, amelyet az egykori Vigyázó-féle kastélyban, és annak parkjában – arborétum jelleggel – alakítottak ki.

A felperesi tulajdont képező ingatlanok leírása

A felperesi ingatlanok Vácrátót község belterületének déli részén, az Alkotmány utcában helyezkednek el. A jelenleg hatályos Településrendezési Terv szerint az ingatlanok részben az Lf-1 övezetben (VI. r., X. r., XI. r. felperesi ingatlanok) helyezkednek el, részben az Lf-2 övezetben (I. r., II. r., III. r., IV. r., V. r., VII. r., VIII. r., IX. r. felperesi ingatlanok). Az övezetek jelzése falusias jellegű, 1-es, illetve 2-es övezetbe tartozó ingatlanoknak felel meg. Mindkét övezetben a maximális beépíthetőség 30%. A kialakítható legkisebb teleknagyság 700 m², illetve 550 m². (Az előírt teleknagyság a tervezett telekalakításra vonatkozik, ettől eltérhet a már meglévő, kialakult állapot.) A rendezési terv szerint megvalósítható lakóépületek legnagyobb magassága – mindkét

¹ A felperes és alperes nevét, a per számát stb. nem lehet közölni, a publikáció teljesen anonim. A hivatkozott adatokat még

a Bírósági Határozatokban (BH-ban) sem hozzák nyilvánosságra.

övezetben – 3,5 m és 5,5 m között engedélyezhető. Az engedélyezési eljárás során azonban figyelembe kell venni a környezet beépítési módját és mértékét, azaz a vizsgált ingatlan környezetében kialakult állapotot. Az építési telkeken melléképület az előírt beépítési arány mértékéig szabadon létesíthető.

Megállapítható, hogy a felperesi ingatlanok és környezetük magas fokon közművesítettek. Az ingatlanok vezetékes vízzel, szennyvízcsatornával, vezetékes földgázzal, elektromos energiával, és nagyobb részben vezetékes telefonnal is el vannak látva. Az ingatlan településen belüli megközelíthetősége is igen kedvező, az Alkotmány utca a község észak-déli irányú főutcája. A kereskedelmi, közigazgatási és kommunális létesítmények mintegy 10 perces gyaloglással elérhető.

Összességében megállapítható, hogy a vizsgálat tárgyát képező felperesi ingatlanok kedvező belterületi fekvéssel rendelkeznek, továbbá burkolt úton jól megközelíthetőek.

Az alperes által létesített és üzemben tartott átjátszótorony leírása

A Váci Polgármesteri Hivatal határozata a Vácrátót adott helyrajzi számú ingatlanon létesített bázisállomás (átjátszótorony) használatba vételi engedélyét tartalmazza. A bázisállomáshoz tartozó 40 m

magas antennatartó torony és a 2,50 m × 3,00 m alapterületű konténer, továbbá az 1,05 m magasságú támfal az adott számú határozattal kiadott építési engedély alapján létesült. A bázisállomás tengerszint feletti magassága 142,0 m. A hivatkozott építési határozat 2. pontja kimondja: „Felhívom az építető figyelmét arra, hogy az építményt és annak helyiségeit csak az engedélyezett műszaki tervben megjelölt, illetőleg a jogszabály szerint megengedett célra, és csak úgy szabad használni, hogy **a használat az élet és közbiztonságot, valamint az egészséget ne veszélyeztesse.**” A határozat hivatkozik továbbá a Nemzeti Hírközlési Hatóság Frekvencia-engedélyezési Osztály szakhatósági állásfoglalására.

A rendelkezésre álló és az előbbieken hivatkozott határozatokból arra lehet következtetni, hogy az átjátszótorony 2006–2007. évben épült, és a használatba vételi engedély kiadását követően helyezték üzembe.

Megállapítható továbbá, hogy az alperes az átjátszótorony létesítési és üzemeltetési jogát koncessziós pályázatot követően, koncessziós szerződés alapján gyakorolja. Vélelmezhető továbbá az is, hogy az alperes a torony üzemeltetése során a hatósági előírásokat következetesen betartja. A torony létesítési helyéből arra lehet következtetni, hogy az alperes a torony létesítése során a részére műszakilag és gazdaságilag a legkedvezőbb megoldást választotta.

A hivatkozott jogszabály azonban nem mentesíti a felperesekkel szemben fennálló felelősség alól, azaz lényegében a per során esetlegesen megállapításra kerülő „szükségtelen zavarás” okozta felelősség és ennek következményei alól. Az üzemelés következtében fellépő zavarás szükséges, illetve szükségtelen jellegének megállapítása és a jogi következtetések

levonása nem tartozik szakértői kompetenciába, ennek megállapítása ugyanis a bíróság kizárólagos hatásköre.

A szükséges zavarás, valamint a szükségtelen zavarás fogalma

Vizsgáljuk meg, hogy a jogtudomány hogyan értelmezi a „szükségtelen zavarás” fogalmát. Nem szorul magyarázatra, hogy az ingatlanok rendeltetésszerű használata is elkerülhetlenné teszi a szomszédos ingatlanra megvalósuló közvetett, sőt olykor közvetlen áthatást. Szladits Károly neves jogtudós szerint: „A szomszédjogok azoknak a határoknak kijelölésére vannak hivatva, amely határok között a szomszédok az egymás tulajdonosi érdekkörébe való szükségszerű áthatásokat tűrni kötelesek.” A zavarásban megnyilvánuló áthatásokat – amelyeket előidézhet zaj, fény, gáz, füst stb. – szükségszerűnek tekinthetjük, amennyiben egy meghatározott „határt” nem lépnek túl, szükségtelennek, ha ezt a határt túllépik. Minden olyan cselekmény, amely a helyszíni viszonyok, a közfelfogás szerint sérelmes áthatást jelent, jogellenes, így az ilyen áthatás szükségtelennek minősül. A sérelmet szenvedő szomszéd bírósági eljárásban (perben) követelheti a zavarást előidéző cselekmény megszüntetését, ha ismétléstől tartani lehet, úgy a jövőre való eltiltást is, továbbá követelheti a sérelmes cselekményből eredő esetleges kárának megtérítését.

A szükségtelen zavarás általános tilalmával kapcsolatban láthatóan nehéz feladat hárul a bíróságra. Az általános szabályt konkrét élethelyzetekre kell alkalmazni, ugyanis az eljáró bíróság hivatott kijelölni a szükségszerű és a szükségtelen zavarás közötti határvonalat. Amilyen mértékben szükségszerűnek minősíti a bíróság a zavarás mértékét, olyan mértékben tűrés kötelezettséget ró a szomszédra. Amilyen mértékben viszont szükségtelennek minősíti a zavarást, olyan mértékben korlátozza a szomszéd tulajdonos használati jogosultságát, ugyanis bizonyos magatartástól való tartózkodásra kényszeríti.

A szomszédjogok elsődlegesen telekszomszédok, illetve a szomszédos



Az átjátszótorony az Alkotmány utca felől nézve (Forrás: Google)

lakástulajdonosok egymás közötti viszonyára tartalmaznak előírásokat. A szomszédjog azonban kiterjed bármely dolog használatára és bárki más jogainak és törvényes érdekének védelmére, ha azokat a dolog használata sérti, vagy jogtalanul zavarja. Így pl. mobilátjátszó tornyok esetében a szükségtelen zavarás ténye – a bírósági gyakorlat szerint – megállapítható az 500 m, ill. maximálisan az 1000 m távolságon belül fekvő lakó- és nyaralóingatlanokra is. (Jogilag a „dolog” valamilyen vagyontárgyat, berendezést, ingatlant vagy létesítményt jelent, így a magánjog sarkalatos része az ún. „dologi jog” a vagyoni berendezkedés jogát szabályozza.)

Az átjátszótorony, mint szükségtelen zavarást előidéző létesítmény

Műszaki szempontból kétségtelenül jelentősége van annak a ténynek, hogy a torony létesítése során a toronyt létesítő és üzemeltető alperes valamennyi műszaki előírást betartott. Jelentősége van továbbá annak a körülménynek is, hogy saját gazdasági érdekének a legjobban megfelelő telepítési helyet választotta. Ugyanakkor a szükségtelen zavarást elviselő felperesek – tágabb értelemben a torony környezetében élő lakosság – és az alperes érdekeinek összhangba hozása jogi és környezetvédelmi szempontból azt is jelenti, hogy az alpereseknek a létesítmény helyének kiválasztása során a torony környezetében lakó személyek terhére sérelmet okozó telepítési és üzemeltetési körülményektől tartózkodnia kell, még abban az esetben is, ha a jelenleg alkalmazott megoldáshoz viszonyítva a torony telepítése és üzemeltetése az alperes részére többletköltséggel jár. Alappal tételezhető fel ugyanis, hogy az alperes a torony létesítésével a jelenlegivel azonos „sugárzási fedettséget” ért volna el abban az esetben is, ha a toronyt a lakott területtől távolabb – minimálisan 500 m távolságra – létesíti. (Például Németországban törvény írja elő, hogy az átjátszó torony az oktatási intézményektől – iskola, óvoda stb. – 1500 m távolságon belül nem létesíthető.)

A műszaki adottságok figyelembevételével az alperes felelőssége feltehetően objektív módon megállapítható, ugyanis az átjátszótoronyt a felperesi ingatlanoktól 200 m távolságon belül létesítette, és azt követően folyamatosan üzemelteti. Tényként állapítható meg továbbá, hogy a torony valamennyi felperesi ingatlanból közvetlenül – teljes terjedelmében – látható. A telepítési körülmények ismeretében az alperes terheli annak bizonyítása, hogy az elismerten társadalmi és közcélakat szolgáló beruházást csak az adott helyen, nevezetesen a felperesi ingatlanok közelében tudta megvalósítani. Az átjátszótorony körülményeiből és helyének megválasztásából ugyanis arra lehet következtetni, hogy az alperes eleve elzárkózott a többletköltséggel járó távolabbi telepítés lehetőségének vizsgálatától. Egy ilyen távolabbi telepítés kétségtelenül többletköltséget okozott volna, ugyanis szükségessé tette volna a telepítéshez és üzemeltetéshez nélkülözhetetlen infrastruktúra megvalósítását (villanyvezeték, vízvezeték kiépítését, utépítést, vízelvezetés megoldását stb.)

A bíróságok ítélkezési gyakorlata szerint az épített környezet átalakítását és védelmét a humánus környezetre és az esztétikus kialakításra tekintettel kell megvalósítani [hivatkozással az 1997. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) bekezdésére]. Az átjátszótoronyt és tartozékait képező hírközlési berendezéseket az alperesnek úgy kellett volna megvalósítani, hogy az adott körülmények között a lehető legkisebb mértékben zavarja a környezetében fekvő – jelen esetben a felperesi – ingatlanok tulajdonosait. A zavarás mértékének megállapítása során a felperesek ingatlanainak zavartalan – az átjátszó torony telepítése előtt meglévő adottságokat biztosító – használatához fűződő érdekét is figyelembe kell venni. A felpereseket kétségtelenül zavarja az adott környezetbe nem illő, feltűnően magas létesítmény látványa, a szélhatás okozta zajkeltés, a torony éjszakai kivilágítása, a napjainkban csak feltételezett – de sugárbiológiailag nem bizonyított – sugárzási veszély, valamint az

ingatlanok forgalmi értékében előálló értékvesztés. Az értékvesztés részben objektív módon, azaz a forgalmi érték abszolút vagy relatív csökkenésében, részben a kereslet csökkenő tendenciájában nyilvánul meg. A félelemmel együtt járó ellenérzés és az e körben kialakult általános közvélekedés is befolyásolja az ingatlanpiacon kialakult forgalmi árat, így ennek figyelembevétele sem mellőzhető.

Az átjátszótornyok működésük során elektromágneses sugárzást bocsátanak ki. A tornyok közelében – néhány száz méter távolságon belül – lakók szubjektíven az egészségükre károsan ható sugárzást érzékelnek. A sugárzással kapcsolatos ellenérzés sokakban félelmet, alvászavart és szorongást vált ki. A sugárzások egészséget nem károsító hatásáról mind a Radiológiai Intézet, mind nemzetközi szinten az Egészségügyi Világszervezet (WHO) igyekszik meggyőzni a lakosságot. Az Egészségügyi Világszervezet és a szervezet kötelékében működő Nemzetközi Rákkeltő Ügynökség (IARC) 2011 májusában tartott szimpóziumán a 450–2700 MHz frekvenciákon működő távközlési berendezéseket (adótornyok, mobiltelefonok) a „lehetségesen rákkeltő” kategóriába sorolta, amely az ötlépcsős veszélyességi fokozat közül a harmadiknak felel meg. (A fokozatok veszélyességi sorrendben: rákkeltő, valószínűleg rákkeltő, lehetségesen rákkeltő, valószínűleg nem rákkeltő, nem rákkeltő.)

Megállapítható ugyanakkor, hogy a sugárzás egészséget károsító hatásáról jelenleg még nem rendelkezünk tudományosan megalapozott tapasztalattal, napjainkban nem is rendelkezhetünk, hiszen az átjátszótoronyokat néhány évtizede – hazai viszonylatban alig több, mint két évtizede – kezdték üzembe helyezni. A hálózat teljes kiépítése napjainkban is folyamatban van. A sugárzás esetlegesen káros hatása ugyanakkor várhatóan csak több évtized elteltével jelentkezik. Ebből a szempontból figyelmet érdemel a WHO már meghirdetett projektje; ennek keretében napjainkban is folyamatban van

egy nemzetközileg átfogó vizsgálat, amely az átjátszó tornyok hatását – mint rizikófaktort – vizsgálja az agy-daganatok esetleges kialakulására. Ez a vizsgálat több évtizedig eltarthat, ennek eredménye várhatóan alkalmas lesz annak megalapozott megállapítására, hogy az átjátszó tornyok működése az emberi szervezetre jelent-e veszélyt, azaz a tornyokkal, mint valóságos rizikófaktorról kell-e számolnunk.

A társadalmi közfelfogásban, különösen az utóbbi évtizedekben kétségtelenül megerősödött a „környezetvédelmi szempontok” fokozott figyelembevétele. Ez a körülmény nem teszi lehetővé sem a piaci viszonyok között, sem a szakértői és ítélkezési gyakorlatban, hogy egy ilyen környezeti ipari szennyezéstől terhelt – angol nyelvterületen „stigmatizáltak” minősített – ingatlant a hasonló adottságokkal rendelkező terhelésmentes ingatlanokkal azonos szinten értékeljük. Ez a tény okozati összefüggésbe hozható az átjátszótorony közeli elhelyezésével és folyamatos üzemével. Amikor a vizsgált ingatlan értékvesztését kívánjuk meghatározni, úgy a piacképesség visszaesése és a korlátozott forgalomképesség mellett a torony által előidézett „szükségtelen zavarás” hatását is figyelembe kell venni.

Az állandó-, illetve nyaralóingatlanok esetében időszakos – emberi tartózkodásra alkalmas ingatlanok vonatkozásában az átjátszótoronytól való „idegenkedés” annyira általánosnak tekinthető, hogy nem szorul különösebb magyarázatra. A torony látványa egyébként sem tekinthető esztétikusnak, azaz lényegében környezetidegen, ezen túlmenően látványa és üzemének hatása – az ott élő lakosságra nézve – szubjektíve félelemkeltőnek is tekinthető.

A hivatkozott okok következtében nyilvánvaló, hogy egy potenciális vevő nem választ olyan ingatlant, amelynek szomszédságában vagy közvetlen környezetében ilyen „környezetidegen objektum” található. Amennyiben mégis választ, úgy az ingatlan tulajdonjogát nem az adott helyen kialakult forgalmi értéken

szerzi meg, azaz nem olyan értéken, amelyet a torony létesítése előtt ingatlan-forgalmilag még mértékadónak lehetett tekinteni.

Megállapítható, hogy az átjátszótornyok környezetében elhelyezkedő ingatlanok értékcsökkenése szinte független attól, hogy a torony mérhető vagy méréssel meg nem határozható zavaró hatást fejt-e ki. (Egészségügyi hatás, zaj-, villám- és egyéb zavaró hatások.) Az értékcsökkenést mindig egyenként, azaz a peres ingatlanok vonatkozásában külön-külön kell megvizsgálni, ennek mértéke függ a toronytól való távolságtól, a toronyra történő rálátástól stb. Egy komplex összhatásról van tehát szó, amelynek szinte egyenes következménye a piacképesség visszaesése, valamint a forgalmi érték csökkenése.

Végkövetkeztetésként megállapíthatjuk, hogy az átjátszótoronynak az alperes részéről történt létesítése a perben szereplő felperesi ingatlan forgalmi értékének csökkenését idézte elő. Az értékcsökkenés megállapításánál irányadónak lehet tekinteni a kialakult szakértői és ítélkezési gyakorlatot, amely szerint a forgalmi értéket meg kell határozni az átjátszó torony létének figyelmen kívül hagyásával, majd ezt követően annak figyelembevétele, azaz a torony létevel és közelségével terhelt. Amennyiben a két érték között különbség mutatkozik, úgy különböző paraméterek figyelembevétele – elsősorban az átjátszótorony és a peres ingatlanok relatív helyzete – meghatározható a szükségtelen zavarás sérelmes hatása, és ezzel szoros korrelációban lévő értékcsökkenés mértéke.

Az ítélkezési gyakorlat és a szakértői tevékenység kölcsönhatása

„Napjainkban a modern műszaki és természettudományok eredményei a szakértői intézmény csatornáin keresztül áramlanak az ítélkezési gyakorlatba, hatásukra nemcsak az igazságszolgáltatás fejlődik, de felhasználásukkal előre halad maga a jogtudomány is.” (Idézet: Az igazságügyi

szakértői vizsgálatok kézikönyvéből.) Megállapítható ugyanakkor, hogy ez a kölcsönhatás ellenkező irányba is hat, sőt a szakértői tevékenység megalapozottságának és hatékonyságának növelése céljából kiemelt jelentősége van annak a ténynek, hogy az egységre törekvő ítélkezési gyakorlat – jogegységi döntések – figyelembevétele a szakértői tevékenység is egyre jobban ellenőrizhetővé válik, és megfelelően a bíróságok elvárásának is.

Ez az elvárás úgy biztosítható, ha a szakértő igénybevétele fogantató „bíróági kirendelő végzés” a hivatkozott szempontok figyelembevétele részletesen körülírja a szakértő feladatát. Figyelembe kell venni ugyanis, hogy a mobiltoronyokkal kapcsolatos felelősség és az ebből eredő kártérítési kötelezettség megállapításánál, olyan egyértelmű előírások még nem kerültek kialakításra és kodifikálásra, mint pl. a Polgári törvénykönyv (Ptk.), vagy pl. az építési tevékenységet előíró törvények és jogszabályok. Ezt pótolják a Kúria ítéletei és jogegységi döntései.

Irodalom

- Horváth Kálmán – Hajnal István: Value Impairment of Contaminated Real Estate. Periodica Polytechnica. Social and Management Sciences. Bp. 2014. DOI: [10.3311/PPso.7389](https://doi.org/10.3311/PPso.7389)
- Horváth Kálmán: A földmérő szakértői munka szempontjai a peres eljárásban. Geodézia és Kartográfia. Bp. 1995.
- Lenkovich Barnabás: A dologi jog vázlata. Bp. 1996.
- Szladits Károly: Magyar magánjog. Budapest 1942.
- Molnár Gyula: Az igazságügyi szakértői vizsgálatok kézikönyve. Bp. 1976.
2013. V. sz. törvény. A Polgári Törvénykönyv.
- A mobiltelefon toronyok telepítésének hatása az ingatlan értékére. Szimpózium a Budapesti Igazságügyi Szakértői Kamara rendezésében. Igazságügyi szakértő c. folyóirat. Bp. 2007.



Dr. Sc. Horváth Kálmán
professor emeritus

BME Általános és Felsőgeodézia
Tanszék
horvath.kalman@index.hu